

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 120

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit, bransamente utilități și împrejurimi, în Cîsnădie, str. Cetății f.n., beneficiari Buș Denisa Maria, Buș Vanessa Antonia, Buș Sophia Elena și Buș Zian Daniel

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 20 iulie 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef urbanism și administrativ cu nr. 7375 din 21.06.2016;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodărie orășenească, mediu și turism;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

Ținând cont de prevederile PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit, bransamente utilități și împrejurimi, în Cîsnădie, str. Cetății f.n., pe terenul identificat în CF Cîsnădie nr. 107339 nr. top. 107339, beneficiari Buș Denisa Maria, Buș Vanessa Antonia, Buș Sophia Elena și Buș Zian Daniel, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism și anexei nr. 3 – Plan de încadrare, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1.000 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari.

Art.4 Stăzile apărute în urma PUZ sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate, atât carosabilul cât și trotuarele, și au iluminat public.

Art.5 Prezentă se comunică beneficiarilor Buș Denisa Maria, Buș Vanessa Antonia, Buș Sophia Elena și Buș Zian Daniel.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 20 iulie 2016, cu 16 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,

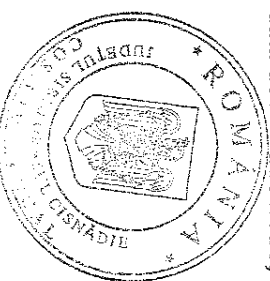
Iohel Gurea



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu

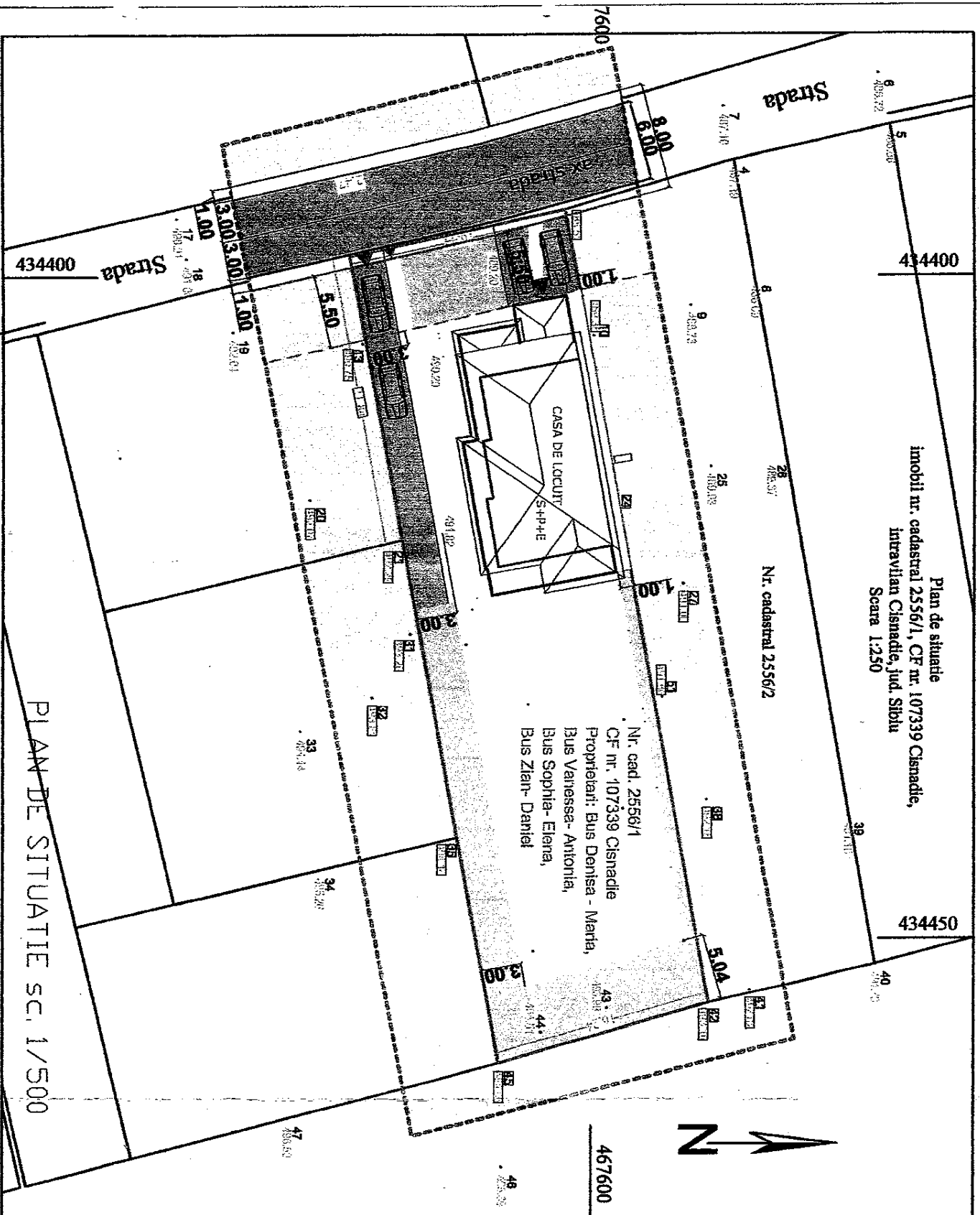


Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cîsnădie
dl. Secretar al orașului Cîsnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Compartimentul cadastru și agricultură
Buș Alexandrina, Cîsnădie, str. Piața Nouă, bloc N2, sc. A, ap. 3
afisaj

Red. C.I.V
Dact.O.P.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGLEMENTARI URBANISTICE



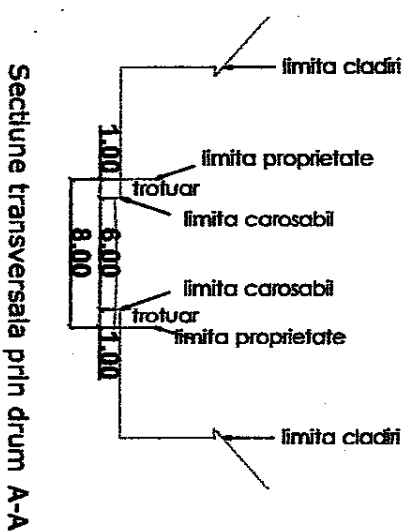
Plan de situatie
 imobil nr. cadastral 2556/1, CF nr. 107339 Cismadie,
 Intravilan Cismadie, Jud. Sibiu
 Scara 1:250

Nr. cad. 2556/1
 CF nr. 107339 Cismadie
 Proprietari: Bus Denisa - Maria,
 Bus Vanessa - Antonia,
 Bus Sophia - Elena,
 Bus Zlari - Daniel

PLAN DE SITUATIE SC. 1/500

LEGENDA

- Limita terenului care a generat PUD
 - - - Limita realinierii parcele
 - ▭ Zona studiata
 - ▭ Limita parcele
 - ▭ Curtii constructii
 - ▭ Edificabili propus
 - ▭ Circulatii carosabili
 - ▭ Circulatii pietonale
 - ▭ Spatiu verde
- ▶ Acces pietonal
 - ▶ Acces carosabil
- Nr locuri parcare pe teren 4



Sectiune transversala prin drum A-A

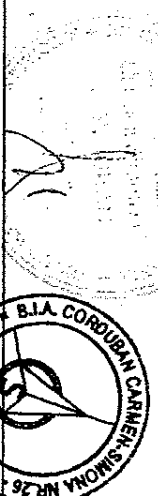
Bilant teritorial comparativ pentru parcela care a generat PUD -ul

INDICI	EXISTENT	PROPIUS		
Bilant teritorial	Suprafata	%	Suprafata	%
Arte teren	987,40	100	987,40	100
Arte constructii	0	0	184,30	18,67
Arte circulatie pietonala	0	0	78	7,90
Arte circulatie auto	0	0	97	9,82
Arte spatii verzi	987,40	100	628,1	63,61

Parcela care a generat PUD
 S teren = 1000 mp
 -dupa modernizarea
 drumului 987,40 mp

Conform PUG Cismadie UTR L.2:
 POT maxim = 45%
 CUT maxim = 1,3

S construita = 184,30 mp
 S desfasurata = 433,60 mp
 POT = 18,67%
 CUT = 0,439



PRESEDINTE DE SEDINTA

IONEL COUREA

[Signature]

CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE :

Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea lucrării: **CONSTRUCTIE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE**
- Adresa : **Strada CETATII F.N, CF. 107339 CISNADIE, cad. 2556/1.**
- Beneficiari: **BUS DENISA-MARIA, BUS VANESSA-ANTONIA, BUS SOFIA-ELENA si BUS ZIAN-DANIEL**
- Faza de proiectare: **P.U.D. – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant: **BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA Corduban Carmen Simona, Cisanadie, Strada Magurii, Nr 29, telefon 0723 520281**
- Data elaborării: **APRILIE/ 2016**

1.2. Obiectul P.U.D.:

Investitorul intentioneaza sa edifice o CASA DE LOCUIT si amenajarile aferente pe terenul detinut in proprietate conform extras C.F. anexat.

Pentru obiectivul mentionat s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 218 din 16/03/2016 eliberat de Primaria oras Cisanadie, prin care autoritatile locale solicita intocmirea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

Obiectivele P.U.D.:

Enuntarea prescriptiilor urbanistice pentru amplasamentul studiat aflat pe Str. Cetatii, F.N. oras Cisanadie, jud. SIBIU.

Se vor reglementa prin propuneri:

- modul de organizare in interiorul parcelei a dispunerii constructiilor, acceselor pentru circulatia carosabila si pietonala in incinta. amenajare peisajera – vegetate, platforme;
- asigurarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse;
- retrageri fata de limitele parcelei;
- material de finisaj care se pot folosi la construirea de imobile afatate in perimetrului ce constituie obiectul P.U.D. ;
- dimensionarea, functionalitatea, plastica volumetrica;
- echiparea cu utilitati editare.

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare ale functiunilor propuse in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului si de vecinatatile existente.

2. INCADRAREA IN ZONA

Perimetrul studiat se afla in intravilanul orasului Cisanadie, in afara zonei protejate, pe strada paralela cu strada Cetatii, f.n. Accesul atat auto cat si pietonal se face din strada Cetatii. Identificarea proprietatii se face prin Plan de situatie existent si Plan de incadrare in zona.

Parcela aflata in proprietatea investitorului este delimitata dupa cum urmeaza:

P.U.D.- CONSTRUCTIE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE
CISNADIE, STRADA CETATII F.N.

- strada Cetatii – la Vest;
- teren liber - proprietate particulara - la Nord;
- teren liber - proprietate particulara - la Sud;
- teren liber - proprietate particulara – la Est.

2.1. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior.

Surse documentare:

- Reglementari : **Regulamentul local de Urbanism** aferent P.U.G. **Cisnădie, aprobat prin HCL 238/2015.**
- Folosinta actual: **livada.**
- Destinatia zonei conform P.U.G.: **CURTI CONSTRUCTII DUPA EMITEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE.**
- Destinatia principala a cladirilor din aceasta zona este de **LOCUIRE.**

- **REGIMUL TEHNIC: subzone L2** – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Este posibila amplasarea unei case de locuit cu regim de inaltime S+P+1E.
Regimul de aliniere : Cladirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierii.

Amplasamentul fata de proprietatile vecine:

Cladirea propusa va fi retrasa de la aliniamentul stradal cu 5,50 m.

Distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse dar nu mai puțin de 5.0 m;

Inaltimea maxima a constructiilor:

Inălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;

Echiparea cu utilitati:

In mod obligatoriu toate constructiile vor fi racordate la rețeaua publica de apa-canal-electrica-gaz metan.

Stationarea auto: vor fi amenajate in interiorul parcelei parcaje auto si un garaj.

Aspectul exterior al cladirilor:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Cladirile noi se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al zonei;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Spatii verzi :

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100.00 mp;

PUD- CONSTRUCTIE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE
CISNADIE, STRADA CETATII F.N.

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

2.2. Incadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află la distanța de m față de strada Cetatii, pe partea stanga a drumului județean Cîsnadie- Sadu. Zona este mobilată cu locuințe individuale cu regim de înălțime P+1, P+1+M.

3.SITUATIA EXISTENTA:

3.1. Regimul juridic:

Imobilul se afla în proprietatea lui BUS DENISA-MARIA, BUS VANESSA-ANTONIA, BUS SOFIA- ELENA și BUS ZIAN-DANIEL, fiecare în cota de ¼ parti, conform CF. 107339 Cîsnadie, cad 2556/1. Suprafata terenului este 1000 mp.

Destinatia zonei conform P.U.G. subzona L 2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2

3.2. Regimul economic:

Folosinta actuala : livada

Destinatia : Curti constructii dupa emiterea autorizatiei de constructie.

3.3. Analiza fondului construit:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în regim individual cu regim de înălțime P+1, P+M.

Parcela studiată în PUD este liberă de sarcini, nu există construcții.

3.4. Cai de comunicare: acces din strada Cetatii pe partea stanga a drumului județean Cîsnadie- Sadu.

3.5. Echiparea edilitara:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform plansei A03 Reglementari edilitare. Vitoarele constructii se vor racorda prin extinderi și bransamente la rețelele existente din zona.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Construcția proiectată se poate funda la o adâncime minimă de 1,20 m pe unghișă prafoasă, plastică consistentă. Presiunea convențională de baza $P_{conv} = 200 \text{ Kpa}$ pentru fundații cu lățimea de $B=1.00 \text{ m}$ și $DF 2.00$. Pentru fundații cu lățimea de $B=0,60 - 0,80 \text{ m}$ și adâncime de fundare de 1,20, $P_{conv} = 210 \text{ Kpa}$.

4. REGLEMENTARI:

4.1. Descrierea solutiei:

Terenul aflat în proprietatea investitorului va fi restructurat prin sistematizare în vederea amenajării. Solutia propusa prevede realizarea unei constructii noi cu regim de înălțime **S+P+1E**.

Destinatia cladirii noi propuse va fi casa de locuit. Parcela are forma rectangulară iar modul de dispunere a parcelelor și a imobilului se conformează acestei configurații. Construcția se va realiza în regim de construcție izolat. Suprafețele vitrate și raportul plin-gol rezultat sunt subordonate relației dintre spațial interior și vecinătăți.

Structura funcțiilor pe nivele se realizează după cum urmează:

La subsol: trei pivnite, la demisol un garaj auto cu comunicare directă de la parter.

La parter: vestibul, living cu bucatărie deschisă, un dormitor cu dressing și baie, grup sanitar, spălătorie, casa scării de urcare la etaj, camera centrală termică cu acces din terasa deschisă.

La etaj: patru dormitoare, două bai, hol și casa scării, logie deschisă pe trei laturi.

• În incinta se mai prevăd următoarele:

- Alee de acces pietonală;
- Rampa de acces carosabil la locul de parcare de la demisol;
- Spațiu verde amenajat;

• **INDICI CONSTRUIBILI:**

- Suprafața construită subsol = 109,60 mp
- Suprafața ocupată la sol = 184,30 mp
- Suprafață construită parter = 161,30 mp
- Suprafață construită etaj = 162,70 mp
- Suprafață desfășurată (totală) = 433,60 mp
- Suprafața garaj = 24,90 mp

Înălțimea estimată a construcției la streașina este de +5,91 față de cota ±0.00
Înălțimea totală a construcției (coamă) este de 8,40 m față de cota ±0.00. Cota +/-0.00
este la 15 cm față de cota terenului amenajat.

Finisaje propuse:

- tencuieli driscuite și tencuieli decorative pentru exterior;
- socluri din tencuială decorative;
- tamplarii realizate din PVC cu geam termoizolant sticlă clară la casa scării și apartamente
- terase circulabile la etajul retras placat cu gresie de exterior și învelitoare terasă necirculabilă, acoperită cu membrana impermeabilă.

4.3. Organizarea circulației și acces:

Circulația pe strada Cetății se pastrează în forma actuală.

Accesele carosabile se vor realiza din platformă betonată din incintă, iar la nivelul solului va fi amenajată o parcare pentru 2 autovehicole.

4.4. Regimul de aliniere:

Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Se vor asigura următoarele retrageri față de vecinătăți:

- Fața de limita de proprietate nordică a terenului: 1,00 m
- Fața de limita de proprietate sudică a terenului (variabil): 5,89 m – 5,95 m
- Fața de limita de proprietate vest (strada): 5,50 m
- Fața de limita de proprietate estică, limita posterioară: 33,43 m

4.5. Regimul de înălțime.

Regimul de înălțime al construcției propuse în P.U.D. este **Spartial+P+1E**.

4.6. Modul de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat în limitele prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism pentru categoria funcțională propusă – casa de locuit.

**PUD- CONSTRUCȚIE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE
CISNADIE, STRADA CETĂȚII F.N**

4.7. Plantatii:

Pentru imbunatatirea microclimatului din zona studiată și a unei ambiante placute în zona amplasamentului se recomandă plantarea de arbori și arbuști. Vor fi prevăzute spații verzi amenajate de 63,61 % din suprafața totală a parcelei. Acestea vor consta în spații verzi de tip gazon și plantații de înălțime medie, arbuști decorativi, pomi;

4.8. Echiparea edilitara:

Zona nu dispune de echipare edilitara completa. Se propune prelungirea rețelei de apă potabilă pe o porțiune de cca 50 m și realizarea unui bransament. Pentru colectarea apelor uzate provenite de la consumul menajer se va realiza o rețea de canalizare până în dreptul rețelei de canalizare existente la nr.24 de pe strada Cetatii. Colectarea apelor pluviale se va face în rigole de scurgere betonate, prin executarea de parte corespunzătoare la partea carosabilă și evacuarea în rigola de pe marginea drumului.

Este necesară prelungirea LEA 0,4 Kv din apropiere cu LES de 0,4 KV pe calea de acces până la construcția propusă pe o distanță de 400 m până la obiectiv. Soluția privind realizarea acestei derivații va fi stabilită de SC ELECTRICA SA Sibiu.

Se vor respecta toate procedurile de caz, conf. legislației românești în vigoare prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare.

4.9. Împrejuriri :

Împrejuririle se vor face cu garduri transparente de maxim 2,00 m și minim 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac și o parte transparentă dublată sau nu cu gard viu. Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

BILANT TERRITORIAL PROPOS	MP	%
ARIE TEREN	987,40	100
ARIE CONSTRUITA	184,30	18,67
ARIE CIRCULATE PIETONALA	78	7,90
ARIE CIRCULATE AUTO	97	9,82
ARIE SPATII VERZI	628,1	63,61
TOTAL CEDAT DOMENIULUI PUBLIC	12,60	
LOCURI DE PARCARE	1 in garaj + 3 supraterane = 4	

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune modificarea valorii maxime a indicilor POT și CUT, reglementate prin regulamentul aferent PUD.

POT maxim = 45 %
CUT maxim = 1,3

P.O.T. existent = 0 % P.O.T. propus = 18,67 %
C.U.T. existent = 0 C.U.T. propus = 0,439

CADRUL LEGAL DE ELABORARE AL PUD-ULUI

La baza intocmirii PUD-ului au stat la baza urmatoarele acte normative:

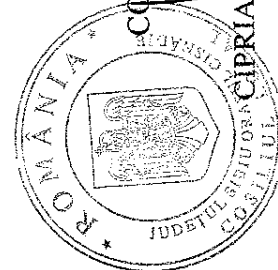
- o Hotararea nr 137 privind Regulamentul Local pentru informarea si consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism a Consiliului Local al Municipiului Sibiu;
- o Legea nr.50/1991/1997 — privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- o HGR Nr. 525/1996 — pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- o Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21/ N / 10. 04 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- o Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formulele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului;
- o Legea Nr. 10/1995 — privind calitatea in constructii;
- o Legea Nr. 18/ 1991 — a fondului funciar;
- o Legea Nr. 213/1998 — privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- o Legea Nr. 69/1991/1997 — privind administratia publica locala;
- o Legea Nr. 137/1995 — privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- o Legea Nr. 7/1996 — a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare; Legea nr 84/1996 privind imbunatatiri fuciare;
- o Legea Nr. 82/1998 — pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- o Norma GM 009-2000 privind continutul cadru al Planului Urbanistic Detaliat.

5. CONCLUZII

Prin propunerile din Planul Urbanistic Detaliat — se vor realize obiectivele propuse de beneficiar si anume: CONSTRUCTIE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE.

- Masurile ce decurg in continuare sunt urmatoarele:
- o Obtinerea avizelor de la organelle competente conform prevederilor legale.
 - o Aprobarea documentatiei de catre Consiliul local al Municipiului Sibiu.

Intocmit,
Arh. Carmen Corduban

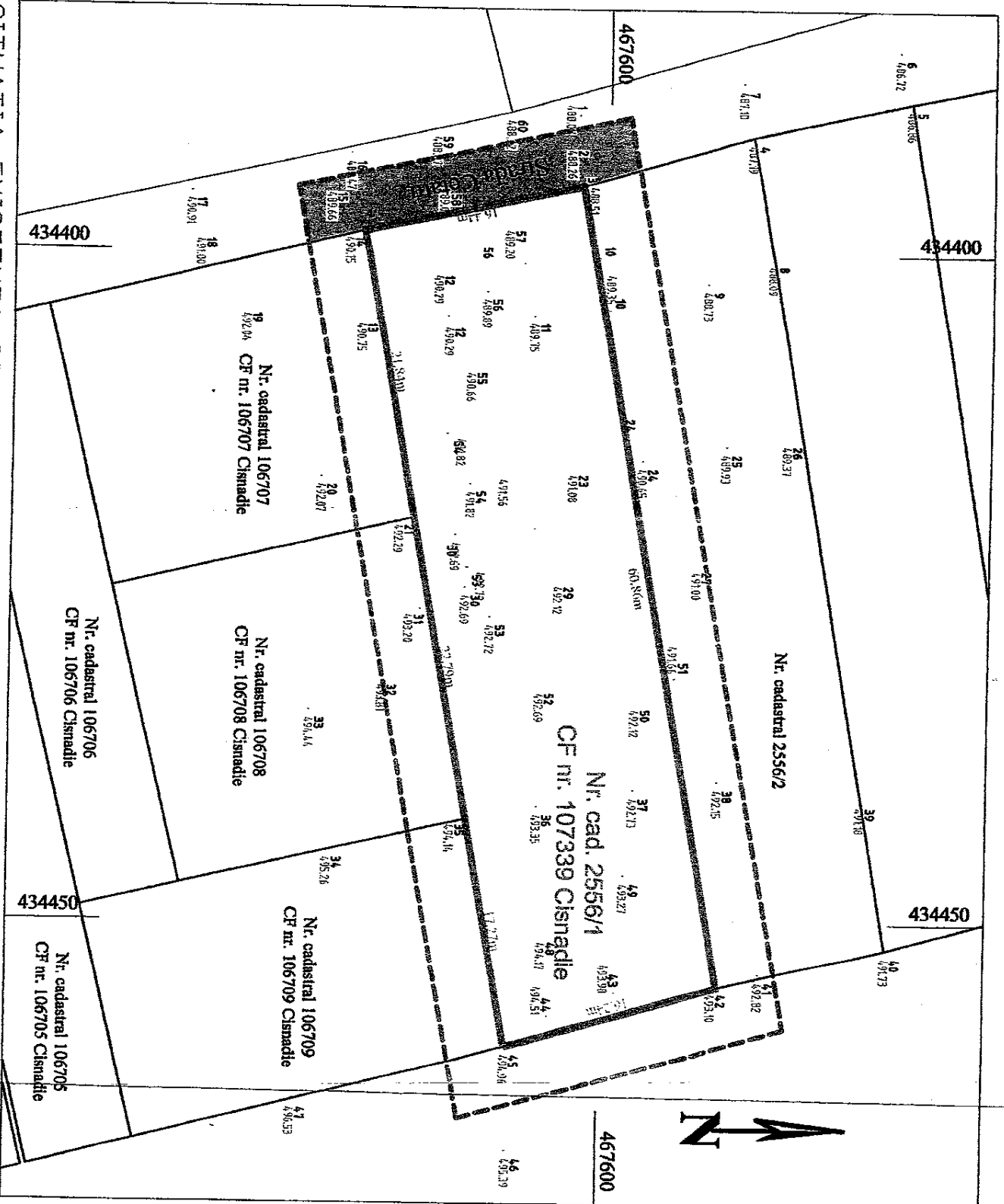


PRESEDINTE DE SEDINTA

IONEL CUREA

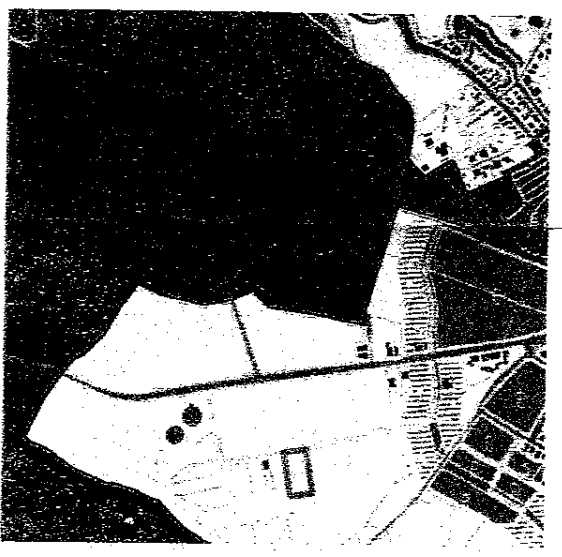
PLAN URBANISTIC DE DETALIU INCADRAREA IN ZONA SITUATIA EXISTENTA

1 ANEXA nr.3 la HCL 120/2016 L.....

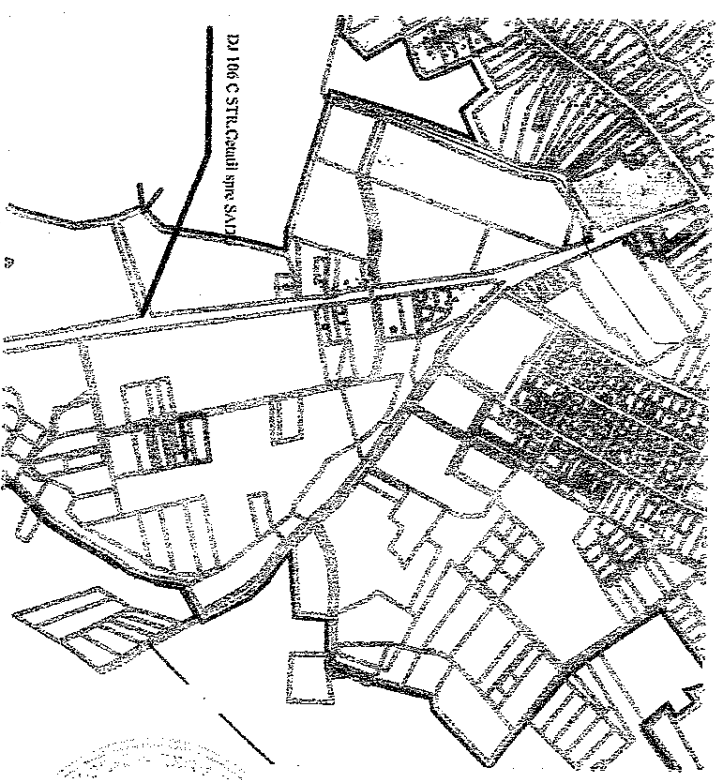


SITUATIA EXISTENTA SC 1:500
LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita parcelelor care a generat PUD
- Strada neasfaltata
- Curtii constructii



EXTRAS PUG Cismadie



- Limita intravilan oras Cismadie
- Parcele studiate pentru elaborare PUD

- Limita intravilan oras Cismadie
- Parcele studiate pentru elaborare PUD
- Loturi/parcelsi individuali si colective ncl PUI/PUG in loturi/parcelsi ncl

PRESEDINTE DE SEDINTA

IONEL CUREA

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

